## Y:\IMPRENTA\MATERIAL DE IMPRENTA\logocps.jpg

san vicente 222. 2A. 46007 valencia

*(t)(f)* 963 81 30 80 (*m)* 656 928 368

(e) [info@cps-arquitectura.com](mailto:info@cps-arquitectura.com)

***www. cps-arquitectura.com***

# **Plazos de prescripción y períodos para ejercitar las acciones, según el art. 18 de la Ley 38/ 1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).**

Estos períodos de garantía son los siguientes:

. **1 año para daños materiales** causados en el edificio por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Solo sería aplicable para el caso de que dentro de dicho período se hubiera acreditado de manera fehaciente la existencia de daños o defectos de dicha naturaleza.

. **3 años para daños o deficiencias que afecten a las condiciones de habitabilidad y uso** de las viviendas y de sus instalaciones. Solo es aplicable para aquellas deficiencias o daños que se hubiesen producido en dicho plazo, que si han sido acreditados de manera fehaciente dentro del

citado período existe una prescripción de dos años para efectuar las acciones de reclamación oportunas.

. **10 años para daños o deficiencias en elementos fundamentales en la cimentación, o en estructura que comprometan directamente la estabilidad del edificio**. También con una prescripción de dos años para ejercitar las acciones oportunas, si se hubiera acreditado de manera fehaciente dentro del citado periodo la existencia de lesiones de dicha naturaleza.

. Cabe reseñar que puede ser de aplicación el Real Decreto 3 14/2006 , de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación publicado en el B.O.E. núm 74 de fecha 28 de marzo de 2.006, ya que seria de aplicación, si las obras se iniciaron con posterioridad a marzo de 2.006.

##### ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LAS GARANTÍAS.

**. - La garantía de 1 año.**

Seguro de Daños por vicios o defectos de ejecución.

Garantía aplicable mínima, 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales sin franquicia.

Esta garantía podrá ser sustituida por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

Por el momento no es una garantía que se ofrezca por el mercado asegurador ni parece que existan visos, en plazos razonables, para que se convierta en una garantía obligatoria. No se exige póliza.

De la garantía de 1 año, por terminaciones y acabados, responde exclusivamente el constructor.

**.- La garantía de 3 años.**

Seguro de Daños por vicios que afecten a requisitos de habitabilidad.

Garantía aplicable mínima, 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.

La franquicia no podrá exceder del 1 por 1 00 del capital asegurado de cada unidad registral.

Importante: De acuerdo con el Artículo 3° de la LOE deberán entenderse como requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

* c. 1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Por lo tanto todo lo relativo a aislamiento, impermeabilizaciones , filtraciones, condensaciones, etc. . .está incluido en la garantía de 3 años.
* c.2) Protección contra el ruido, que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
* c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
* c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Por el momento esta garantía de tres años tampoco es una garantía donde se exija póliza obligatoria conforme a la LOE, si bien parece que en un breve lapso de tiempo esta situación puede cambiar.

En el momento actual es posible encontrar en el mercado seguros de daños trienales de Impermeabilización de cubiertas, terrazas, tejados y fachadas.

**.- La garantía de 10 años. Conlleva Póliza Obligatoria, suscrita por el**

**Promotor. (OCT’s y aseguradoras)**

Seguro exigible: de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su orÍgen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Por lo tanto, en los edificios sujetos a LOE (los que solicitaron licencia de obras desde el día de 6 mayo de 2.000) únicamente tienen garantía de 10 años, los daños en cimentación y en estructura (pórticos, vigas y forjados).

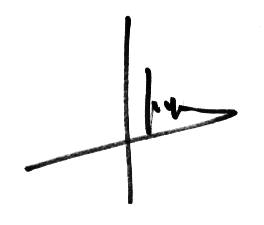
El resto de patologías, tres años. Y un año, terminaciones y acabados.

**PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN**

Antes de la LOE, el plazo de prescripción, por Código Civil, era de 15 años.

Tras la entrada en vigor de la LOE, el plazo es de 2 años, para cada uno de los 3 grupos temporales.

La prescripción significa que si dentro del plazo de garantía se acredita de manera fehaciente la existencia de un daño concreto, se tiene, desde ese instante, un plazo de 2 años para ejercer las acciones de reclamación. Si el período de garantía ha pasado sin reclamar y aunque existiera el daño antes, éste no se pudiera acreditar por medio fehaciente (burofax, acta notarial, informe pericial visado etc. . .), la reclamación puede ser inútil.

****

*Valencia, 06 de abril de 2010*

### Fdo.: Carlos Pardo Soucase

# *Arquitecto*